



**MARÇO
2024**



RELATÓRIO AO INVESTIDOR

**FII CAIXA AGÊNCIAS
CXAG11**



RB CAPITAL
Asset Management

Informações Gerais do Fundo

Razão Social	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGENCIAS
CNPJ	40.189.596/0001-34
Código de Negociação	CXAG11
Código ISIN	BRCXAGCTF003
Número de Cotas	2.090.621
Início do Fundo	30/12/2021
Gestor	RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.
Consultor	RB CAPITAL OPERACOES E INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
Administrador	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Taxa de Administração	0,58% ao ano sobre o Patrimônio Líquido ou sobre valor de mercado do Fundo
Taxa de Performance	N/A
Distribuição Rendimentos	O Fundo distribuirá rendimentos mensais, se assim houver, no 12º dia útil, aos cotistas com posição no último dia do mês de referência
Prazo do Fundo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em geral
Encerramento do Exercício Social	30/jun
Mercado de Negociação das Cotas	B3
Classificação Autorregulação	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Agências Tipo de Atuação: Passiva

Características Gerais e Política de Investimentos

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de ativos imobiliários visando a obtenção de renda.

Em 08 de outubro de 2021 a Caixa Econômica Federal integralizou no Fundo 32 agências e recursos necessários para despesas e benfeitorias dos imóveis, celebrando contratos de locação de 10 anos na modalidade *Sale and Leaseback*.

Seu IPO, via Oferta Pública de Distribuição Secundária de Cotas da totalidade das cotas da Caixa, ocorreu em 30 de dezembro de 2021 a um preço de R\$103,70/cota, totalizando R\$ 216.797.397,70.

Características do Contrato de Locação

Os contratos de locação na modalidade *Sale and Leaseback*, celebrados entre o Fundo (“Locador”) e a Caixa Econômica Federal (“Locatária”), possuem vigência de 10 anos a partir de outubro de 2021.

Os alugueis são corrigidos pela variação anual acumulada do IPCA ou IGP-M, o que for menor, tendo as partes renunciado ao direito de pleitear revisão judicial dos valores dos alugueis, exceto por uma ação revisional a ser realizada no 5º ano do contrato vigente.

O aluguel devido pela Locatária ao Fundo entre a Oferta Primária e o IPO, totalizando R\$ 3,85 milhões, foi diferido e será pago nos primeiros 4 anos a partir do IPO de forma decrescente, tendo sua última parcela prevista para 01 de outubro de 2025.

O Fundo comprometeu-se a realizar benfeitorias/intervenções descritas nos Contratos de Locação, as quais deverão ser iniciadas no primeiro ano de locação.

Caso haja rescisão antecipada do contrato de locação, a Locatária deverá indenizar o Fundo com o valor presente à taxa Selic do montante total devido considerando o período contratual remanescente.

A Caixa Econômica Federal possui a Opção de Compra de cada imóvel ao término do contrato de locação, com o valor de aquisição sendo o valor de mercado à época, conforme regra definida no contrato de locação.

Comentários da Gestora

Panorama Geral

No mês de março, continuamos com as obras de benfeitorias iniciais dos imóveis. Trabalhamos em itens de *checklist* e eventuais correções solicitadas pela Caixa Econômica Federal. Obtivemos também algumas aprovações de Corpo de Bombeiros e da própria Caixa.

Conforme publicado no Fato Relevante ([link](#)), o Fundo contratou a XP como “Formador de Mercado”. O formador de mercado atua para manter ofertas de compra e venda de forma regular e contínua durante as sessões de negociação. Essa atuação visa fomentar a liquidez dos valores mobiliários, facilitando os negócios e mitigando movimentos artificiais nos preços dos ativos. Além disso, a presença do formador de mercado ajuda a equilibrar a oferta e a demanda no mercado de FIIs, ao manter ofertas de compra e venda mesmo quando a liquidez natural é baixa, o que tende a reduzir oscilações bruscas nos preços das cotas, proporcionando maior estabilidade para os investidores.

Desta forma, a contratação do formador de mercado pelo CXAG torna-se interessante para o crescimento de transações de cotas do fundo no mercado secundário. Com a atuação deste profissional, o fundo tende a reduzir seu spread de negociação e ter suas cotas negociadas por preços menos distorcidos com maior liquidez e melhores oportunidades de negócios.

Principais Indicadores do Mês

Em 16 de abril foram distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 1,44 milhão, ou R\$ 0,69 por cota. A distribuição reflete um Dividend Yield anualizado de 10,28%, com base no fechamento de mar/24 (R\$ 80,53 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -0,26% ao longo do mês de março. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 2,0 milhão, representando um giro de 1,19% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R\$ 168,4 milhões a mercado, que representa um deságio de 30,3% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.905/m².

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de março foi marcado por continuidade do momentum positivo para ativos de renda variável no exterior, diante de especulações de que o *Federal Reserve* será capaz de entregar o *soft landing* esperado pelo mercado. Novamente o destaque ficou por conta da continuidade da temporada de divulgação de resultados corporativos, vindos com fortes números (em especial empresas de tecnologia nos EUA), além da decisão do Fed de manutenção da taxa de juros, como amplamente esperado pelo mercado. As principais bolsas nos EUA tiveram novo desempenho positivo, renovando recordes históricos de fechamento ao longo do mês e marcando maior alta trimestral desde 2019, sendo o S&P 500 destaque com alta de 10,16% (marcando o 22º recorde neste ano), diante de sinalização de que Fed venha a implementar corte da taxa de juros (ainda que postergando prazo para início do ciclo de queda) e resiliência da robustez da economia nos EUA, sem contrapartida de potenciais impactos inflacionários. Por outro lado, temos um paradoxo no mercado atual, pois enquanto há uma tendência de inclinação global ao risco, em busca de maiores retornos, a abertura da taxa dos Treasuries de 10 anos para acima de 4,20% e o avanço no preço do ouro chama atenção, com alta superior a 20% no 1T24.

No cenário doméstico, houve continuidade do movimento de saída de capital, com saldo negativo de R\$ 22,9 bilhões no primeiro trimestre do ano, revertendo boa parte do forte ingresso de capital observado no 4º trimestre de 2023. Outro movimento similar aos meses anteriores foi a curva de juros doméstica, que novamente apresentou abertura nos vértices mais longos, decorrente do risco fiscal e adição de prêmios de longo prazo dos EUA. O cenário macroeconômico continua à sombra da sinalização dos juros nos EUA, sendo que tivemos de destaques positivos as vendas no varejo e CAGED acima das expectativas, já por outro lado, ainda persiste o ambiente de incertezas em relação ao atingimento do déficit zero em 2024, com declarações de Haddad de que dependerá do desempenho da economia, assim como

trajetória para 2025 em espiral negativa, implicando em maior preocupação fiscal e equacionamento da dívida pública, especialmente diante de sinalização de piora da avaliação do governo.

O IPCA de fevereiro apresentou alta de 0,83% (acima das estimativas) e em 12 meses ficou em 4,50%, no limite do teto das metas de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,36% em março, acumulando alta de 4,14% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central apresentou ligeira melhora nas expectativas de inflação curta: a mediana das projeções do IPCA foi para 3,75% (de 3,76% há 4 semanas), e manutenção nos patamares de 3,51% para 2025 e de 3,50% para 2026. As previsões da Selic se mantiveram inalteradas, sendo 9,00% para 2024 e 8,50% tanto para 2025 quanto para 2026.

A curva de juros real novamente apresentou abertura nos vencimentos mais longos, com os investidores de olho na trajetória dos juros nos EUA e no cenário fiscal doméstico. Assim, os índices IMA-B 5 e IMA-B renderam, respectivamente, 0,77% e 0,08%.

No cenário internacional, o principal destaque ficou para indicadores econômicos nos EUA, como *payroll* acima das estimativas, reforçando mercado de trabalho robusto e apertado, porém sem indicativos por parte de indicadores inflacionários de descontrole (sendo que os principais vieram em linhas com o esperado). Ademais, tivemos dados como ISM, pedidos de fábrica, balança comercial e vendas no varejo abaixo das expectativas, por outro lado, PIB final de 2023 ficou acima das estimativas. O ponto importante ficou para a decisão do FOMC, que apesar de amplamente esperado pela definição da manutenção da taxa de juros no atual patamar, assim como sinalizações para o início do ciclo de flexibilização monetária nas próximas reuniões, porém sem condicionar uma previsão para início desta queda, indicando por parte de Powell de que esta decisão irá depender dos próximos indicadores financeiros, da evolução das perspectivas e do equilíbrio de riscos. Na Europa, tivemos dados de inflação em desaceleração em relação à leitura anterior, decisão do BCE de manutenção da taxa de juros e pouca sinalização de que venha a promover cortes da taxa de juros ainda em 2024.

Na China, tivemos divulgação da balança comercial forte e bem acima das expectativas (tanto nas importações quanto nas exportações), mesma sinalização da produção industrial. Por outro lado, tivemos continuidade da nova velha preocupação com o setor imobiliário. Em relação às *commodities*, o petróleo teve novo mês de alta em março, com alta de 6,2% o Brent, em continuidade ao movimento positivo observado neste início de ano, com otimismo quanto às dinâmicas para a oferta e demanda globais, acumulando alta de 12,9%. Já o minério de ferro teve nova queda, negociada a US\$ 110,27/ton, ainda decorrente de menor demanda por parte do importante setor siderúrgico chinês, que tem apresentado baixa procura pela matéria-prima, também impactado pela fraqueza no setor imobiliário.

No cenário doméstico, os ativos continuaram a seguir na contramão dos mercados globais, especialmente em NY marcado pelos recordes históricos consecutivos e foram influenciadas negativamente este mês pela questão da interferência política em duas das principais blue chips domésticas (Petrobras e Vale, que também sofreram no caso da mineradora com a queda do preço da *commodity*). Com isso, o Ibovespa fechou em queda de 0,71% no mês, encerrando aos 128.106 pontos e no primeiro trimestre em queda de 4,53%. Já o dólar encerrou o mês com nova alta de 0,86%, negociado a R\$ 5,02 e em 2024 a alta acumulada é de 3,35%.

Data Prevista	Eventos
outubro de 2022	Reajuste do Aluguel e Última parcela da Primeira faixa do Aluguel Diferido (40%)
outubro de 2023	Reajuste do Aluguel e Última parcela da Segunda faixa do Aluguel Diferido (30%)
outubro de 2024	Reajuste do Aluguel e Última parcela da Terceira faixa do Aluguel Diferido (20%)
outubro de 2025	Reajuste do Aluguel e Última parcela da Quarta faixa do Aluguel Diferido (10%)
outubro de 2026	Revisional do Contrato
outubro de 2027	Reajuste do Aluguel
outubro de 2028	Reajuste do Aluguel
outubro de 2029	Reajuste do Aluguel
outubro de 2030	Reajuste do Aluguel
outubro de 2031	Término do Contrato

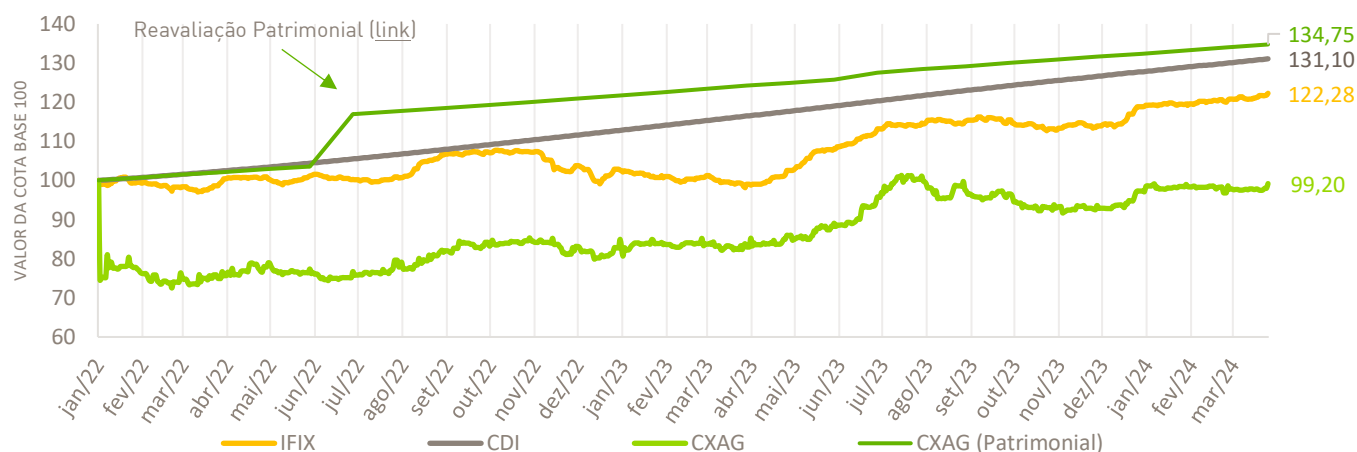
Análise Patrimonial - Demonstrativo de Resultado

A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ⁽¹⁾	mar/24	fev/24	jan/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual	Acumulado
ALUGUEL	1.600.622	1.600.622	1.600.622	20.808.086	4.801.866	40.676.543
DIFERIMENTO	64.239	64.239	64.239	1.092.060	192.716	3.019.223
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	-	(8.523)	(6.074)	(46.038)	(14.597)	(46.038)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.664.861	1.656.337	1.658.787	21.854.107	4.979.986	43.649.728
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	34.634	40.979	47.447	1.014.043	123.060	3.542.231
DESPESA OPERACIONAL	(171.485)	(186.966)	(126.673)	(2.176.044)	(485.123)	(4.380.965)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	-	-	48.059
RESULTADO CAIXA	1.528.010	1.510.350	1.579.562	20.692.106	4.617.922	42.859.052
RESULTADO RETIDO	(85.481)	(67.822)	(137.033)	(914.831)	(290.336)	(2.071.037)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.442.528	1.442.528	1.442.528	19.777.275	4.327.585	40.788.016
RESULTADO POR COTA	0,73	0,72	0,76	9,90	2,21	20,50
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,69	0,69	0,69	9,46	2,07	19,51
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	94,4%	95,5%	91,3%	95,6%	93,7%	95,2%
COTA PATRIMONIAL ⁽²⁾	115,58	115,57	115,56	115,58	115,58	115,58
COTA MERCADO ⁽²⁾	80,53	80,74	81,74	80,53	80,53	80,53
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]</i>	7,98%	7,98%	7,98%	9,12%	7,98%	8,06%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	7,16%	7,16%	7,16%	8,18%	7,16%	7,23%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i>	10,28%	10,26%	10,13%	11,75%	10,28%	10,38%

Benchmark

Comparativo da performance no mercado secundário do CXAG11 em relação ao CDI e IFIX.



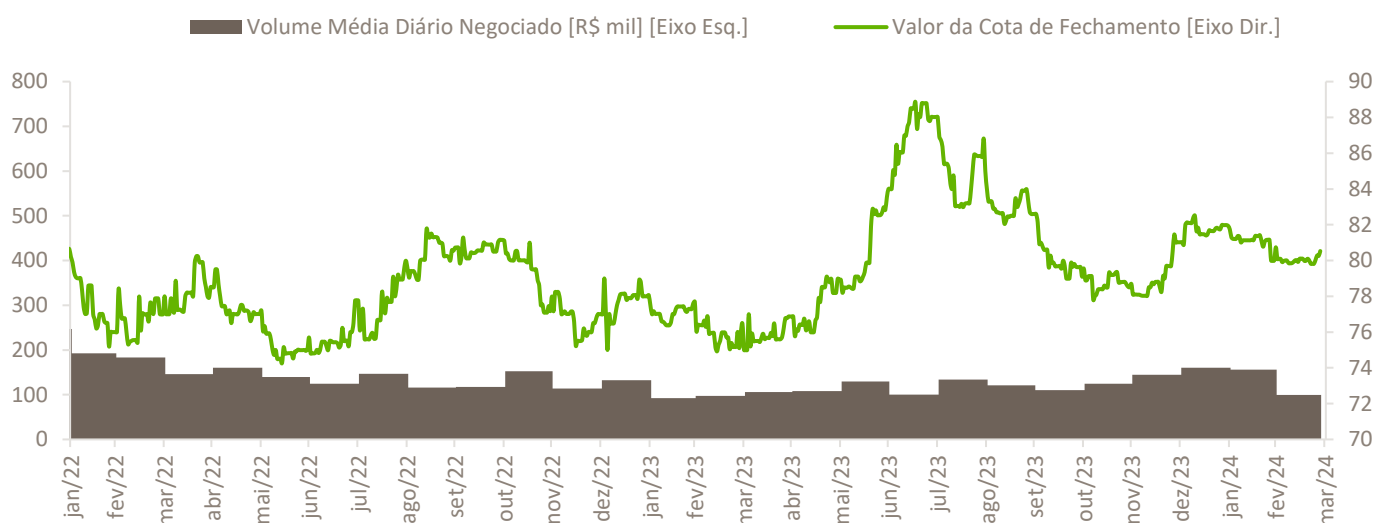
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 04/01/2022, dia anterior ao início das negociações do fundo.

Liquidez

Histórico de negociações das cotas do FII CXAG11 e do volume negociado.

NEGOCIAÇÕES	mar/24	fev/24	jan/24	Acumulado
Volume negociado no mês	1.983.780	2.964.555	3.531.632	75.282.698
Média de volume negociado diariamente	99.189	156.029	160.529	135.157
Número de Cotas Negociadas	24.796	36.614	43.131	954.076
Giro [% do total de cotas]	1,2%	1,8%	2,1%	45,6%

Fonte: Broadcast [1] Desde o início das negociações do fundo em 05/Jan/2022.

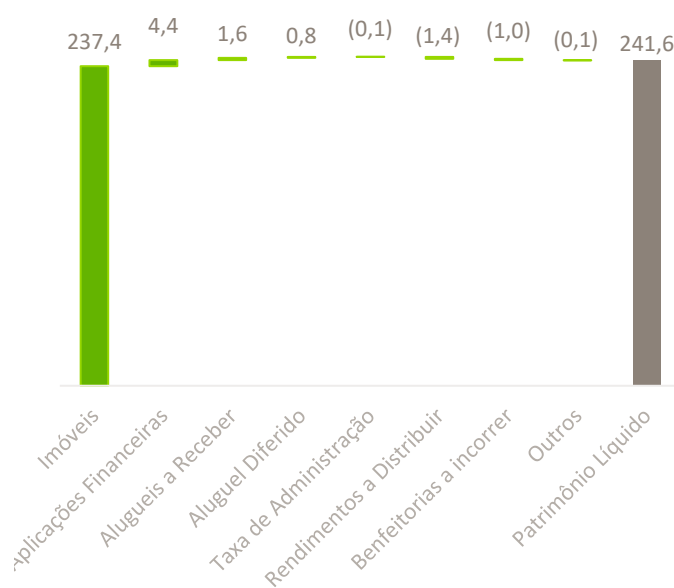


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	28/mar/24	% Ativos
Ativos	244.238.627	100,0%
Imóveis	237.400.000	97,2%
Aplicações Financeiras	4.400.380	1,8%
Aluguéis a Receber	1.600.622	0,7%
Aluguel Diferido	835.426	0,3%
Outros	2.199	0,0%
Passivos	2.606.746	1,1%
Taxa de Administração	111.565	0,0%
Rendimentos a Distribuir	1.442.383	0,6%
Custo de adequação das agências	992.994	0,4%
Outros	59.804	0,0%
Patrimônio Líquido	241.631.881	98,9%



Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes

Imóveis

Abaixo a lista dos imóveis que compõem o portfólio do fundo

AGÊNCIA	MUNICÍPIO - ENDEREÇO		ÁREA [m²]	VALOR DE MERCADO ^[1]	VALOR DE ALUGUEL
RIO GRANDE DO SUL		11	17.323	R\$ 62.700.000	R\$ 447.524
AG SANTA CRUZ DO SUL	SANTA CRUZ DO SUL		3.004	R\$ 9.400.000	R\$ 58.943
AG LAJEADO	LAJEADO		2.749	R\$ 8.900.000	R\$ 67.477
AG PELOTAS	PELOTAS		2.701	R\$ 8.400.000	R\$ 62.158
AG BOM FIM	PORTO ALEGRE		1.356	R\$ 7.600.000	R\$ 49.834
AG URUGUAIANA	URUGUAIANA		2.349	R\$ 7.300.000	R\$ 48.146
AG GUIA LOPES	PORTO ALEGRE		1.384	R\$ 5.950.000	R\$ 44.430
AG CAPAO DA CANOA	CAPÃO DA CANOA		698	R\$ 3.450.000	R\$ 32.570
AG OSORIO	OSÓRIO		671	R\$ 3.350.000	R\$ 28.785
AG CACHOEIRA DO SUL	CACHOEIRA DO SUL		901	R\$ 3.250.000	R\$ 21.541
AG FREDERICO WESTPHALEN	FREDERICO WESTPHALEN		859	R\$ 2.800.000	R\$ 18.540
AG SOLEDADE	SOLEDADE		650	R\$ 2.300.000	R\$ 15.100
MINAS GERAIS		8	14.187	R\$ 59.950.000	R\$ 394.574
AG MANCHESTER	JUIZ DE FORA		5.958	R\$ 25.000.000	R\$ 150.036
AG MONTES CLAROS	MONTES CLAROS		2.844	R\$ 11.050.000	R\$ 76.884
AG ITABIRA	ITABIRA		1.140	R\$ 5.700.000	R\$ 45.868
AG ARAGUARI	ARAGUARI		1.047	R\$ 5.050.000	R\$ 30.239
AG HORTO DE IPATINGA	IPATINGA		1.063	R\$ 4.850.000	R\$ 36.039
AG SAO LOURENCO	SÃO LOURENÇO		1.046	R\$ 4.300.000	R\$ 27.671
AG BAEPENDI	BAEPENDI		664	R\$ 2.450.000	R\$ 16.798
AG ELOI MENDES	ELÓI MENDES		425	R\$ 1.550.000	R\$ 11.039
SÃO PAULO		6	14.619	R\$ 56.400.000	R\$ 379.721
AG BELA VISTA	SÃO PAULO		2.347	R\$ 18.350.000	R\$ 119.301
AG PIRACICABA	PIRACICABA		3.972	R\$ 12.050.000	R\$ 92.487
AG JACAREI	JACAREÍ		4.186	R\$ 9.600.000	R\$ 61.086
AG ATIBAIA	ATIBAIA		2.334	R\$ 7.350.000	R\$ 49.405
AG GIOVANNI BREDÁ	SÃO BERNARDO DO CAMPO		1.038	R\$ 5.100.000	R\$ 31.722
AG RIBEIRAO PIRES	RIBEIRÃO PIRES		742	R\$ 3.950.000	R\$ 25.721
RIO DE JANEIRO		7	10.366	R\$ 58.350.000	R\$ 378.803
AG MACAE	MACAÉ		2.234	R\$ 14.600.000	R\$ 114.096
AG INHANGA	RIO DE JANEIRO		920	R\$ 13.100.000	R\$ 88.950
AG MADUREIRA	RIO DE JANEIRO		2.427	R\$ 9.250.000	R\$ 52.513
AG PILARES	RIO DE JANEIRO		1.896	R\$ 6.650.000	R\$ 36.545
AG FREIRE ALEMÃO	RIO DE JANEIRO		1.225	R\$ 5.900.000	R\$ 27.435
AG MAGE	MAGÉ		741	R\$ 4.500.000	R\$ 32.151
AG QUEIMADOS	QUEIMADOS		924	R\$ 4.350.000	R\$ 27.114
TOTAL		32	56.495	R\$ 237.400.000	R\$ 1.600.622

Nota: [1] Conforme Laudo de Avaliação elaborado pela Colliers.

Nota Importante

Haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Contatos:

RB Capital Asset Management.

ri@rbcapitalam.com

Oliveira Trust DTVM

ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

Informações Importantes

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA. SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO. NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA. NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO. NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO. GESTOR DA CARTEIRA. DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO. OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTE FUNDO. ADICIONALMENTE, O ADMINISTRADOR NÃO SE RESPONSABILIZA POR DECISÕES DOS INVESTIDORES ACERCA DO TEMA CONTIDO NESTE MATERIAL NEM POR ATO OU FATO DE PROFISSIONAIS E ESPECIALISTAS POR ELE CONSULTADOS. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

